

Anmerkungen zur Studie der GMA

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH

Einzelhandelskonzept Homberg (Efze) Ergebnispräsentation (Entwurf) Juni 2011

Vorbemerkung

Einblick in die Ergebnisse der GMA-Studie zum Einzelhandel in Homberg

Erst nach einem mehrfachen beharrlichen Briefwechsel mit dem Magistrat wurde mir der Einblick in die Folien des Einzelhandelskonzeptes der GMA ermöglicht¹, die den Fraktionsvorsitzenden und dem Magistrat bereits vorgestellt worden waren. Die Prüfung der Studie erfolgte anhand der vorliegenden Präsentation, die noch den Zusatz „Entwurf“ trägt.

Die vollständige Studie sollten alle Stadtverordneten erhalten und sie selbst prüfen.

Wie ist der Auftrag für die Studie formuliert?

Wie der Auftrag für die Studie formuliert war, geht daraus nicht hervor, dies sollte in der Endfassung geprüft werden, falls der Auftrag darin nicht formuliert ist, sollte er beim Magistrat angefordert werden.

Gliederung

[Aufbau und Inhalt der Studie](#)
[Anmerkungen zur Studie](#)
[Nicht berücksichtigte Einflussfaktoren](#)
[Wirtschaftlichkeitsbetrachtung](#)
[Zusammenfassung](#)

Aufbau und Inhalt der Studie

Die Präsentation gliedert sich in 5 Punkte, daraus die wesentlichen Aussagen.

Der Befragung der Verbraucher und Händler wird angesichts einer langfristigen Entscheidung kein großes Gewicht beigemessen, da sie lediglich ein aktuelles Stimmungsbild wiedergibt.

1. Rahmenbedingungen

Bevölkerungsrückgang in den letzten 15 Jahren in Homberg -6,7 Prozent zum Vergleich: zum Schwalm Eder Kreis -4,8%, Borken -10,2%, Knüllwald -12,9%

Marktgebiet des Einzelhandelsplatzes Homberg eingeteilt in drei Zonen:

- I Homberg (14.400 Einwohner)
- II Frielendorf und Knüllwald (12.500 Einwohner)
- III Malsfeld, Schwarzenborn und Gebiete Richtung Borken und Wabern (10.200 Einw.)

Das Einzugsgebiet wird demnach mit ca. 37.000 Einwohnern angenommen.

In der schriftlichen Erläuterung findet sich der Satz unter Punkt drei:

" Auch ein attraktives innerstädtische es Einkaufszentrum könnte einen weiteren Radius erreichen." ²

" Im gesamten Marktgebiet liegt ein unterdurchschnittliches bis durchschnittliches Kaufkraftniveau vor, dass von 89,0 (Schwarzenborn) bis 100,0 (Felsberg.) reicht. Der Kaufkraftkoeffizient von Homberg (Efze) liegt bei 94,0. Die Einwohner im Marktgebiet verfügen über ein Einzelhandels relevantes Kaufkraftpotenzial von circa 185 Millionen €." ³

¹ Für die Stadt Mönchengladbach hat die GMA ebenfalls ein Gutachten über die die Auswirkungen eines geplanten Einkaufszentrums erstellt., Die Stadt hat dort die Studie auf der [Homepage](#) veröffentlicht.

² S. 7 der Präsentation (im Original mit Fettdruck hervorgehoben)

³ S. 7, der Präsentation

2. Einzelhandelsbestand 2011

Einzelhandelsbestand in Homberg nach Hauptwarengruppen				
<i>Eigene Berechnung der Flächenproduktivität nach den Werten der GMA</i>				
Branche	Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz (brutto) in Mill. Euro	Flächenproduktivität Euro Umsatz/qm
		GMA-Schätzung	GMA-Schätzung	eigene Berechnung nach GMA-Werten
Nahrung-und Genussmittel	27	7915	33,1	4182
Gesundheit, Körperpflege	11	1650	12,3	7455
Blumen, zoologischer Bedarf	6	915	1,9	2077
kurzfristiger Bedarf insgesamt	44	10480	47,3	4513
Bücher, Schreib-/Spielwaren	4	1390	3,2	2302
Bekleidung, Schuhe, Sport	15	5830	9	1544
mittelfristiger Bedarf	19	7220	12,2	1690
langfristiger Bedarf	44	19.105	30,1	1576
Nichtlebensmittel insgesamt	80	28890	56,5	1956
Einzelhandel insgesamt	107	36805	89,6	2434

Abbildung 1: Einzelhandelsbestand, Auszug aus der GMA-Tabelle, Flächenproduktivität nach eigenen Berechnungen auf der Basis der vorgelegten GMA-Zahlen
Flächenproduktivität Einzelhandel 2.434 Euro/qm

Kennziffern des Einzelhandelsstandortes Homberg (Efze)

Verkaufsflächenausstattung je 1000 Einwohner im Vergleich zu Städten in der Größe 10 bis 15.000 Einwohner: ⁴

Homberg liegt in allen Branchen über den Durchschnitt lediglich im Bereich Blumen und zoologischer Bedarf ist die Verkaufsfläche leicht unterschritten.

Hauptaussagen:

- Sehr gute Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln.
- bei Nicht Lebensmitteln gute Ausstattung im Baumarkt- und Möbelsegment, Kaufkraftabflüsse in den Sortiment Begleitung, Schuhe/Lederwaren, direkt Elektronwaren/Unterhaltungselektronik und Spielwaren.
- Kundenbefragungszeit hoher Orientierungsjahr Homberger Bevölkerung auf den Handelsplatz Homberg.⁵

Zentralitätskennziffer nach Branchen

(Zentralität = Verhältnis Umsatz - Kaufkraft)

Einzelhandel insgesamt Zentralitätsziffer 124 ⁶

[Der Umsatz liegt mit 124 über der Homberger Kaufkraft =100, d.h. Kaufkraft fließt in die Stadt ein]

⁴ S. 11 der Präsentation

⁵ S. 13

⁶ S. 13

3. Wesentliche Ergebnisse der Verbraucher- und Händlerbefragung

Bevorzugte bevorzugte Einkaufsorte für den kurzfristigen Bedarf

Lebensmittel:⁷ 26 Prozent Homberg Innenstadt,
27% Homberg Efze-Center und Umgebung,
46% Homberg sonstige Standorte.

Welche Angebote vermissen sie in Homberg?

Von 505 Befragten haben 314 keine Angaben gemacht, insgesamt haben 191 Personen 232 Nennungen abgegeben. Die Hauptgruppen sind: Bekleidung 77; Gastronomie in 49; Lebensmittel 30.⁸.

4. Entwicklungsperspektiven Standort- und Sortimentskonzept

Branchenbezogene Entwicklungspotenziale⁹

Nahrung-und Genussmittel:

überdurchschnittliche Ausstattung, ausgewogener Betriebs-Typenbesatz, hohe Kaufkraftbindung;
Empfehlung: "kein zwingender Handlungsbedarf, standortbezogen derzeit schwache Ausstattung in der Altstadt. Für ein mögliches Einkaufszentrum am Marktplatz Empfehlungen zur Verlagerung eines Anbieters, Neuansiedlung geht direkt an die Verdrängung.;"

Gesundheit, Körperpflege

Empfehlung: : „kein zwingender Handlungsbedarf“

Blumen, zoologischer Bedarf:

Empfehlung „kein zwingender Handlungsbedarf im Bereich Blumen/Pflanzen“

Bücher, Schreib-, Spielwaren:

Empfehlung: „Spielwarenanbieter wäre gute Ergänzung, innerstädtisch“

Empfehlungen¹⁰

- „Zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich“
- Maßvolle Erweiterung bestehender Lebensmittelbetriebe im Einzelfall bewerten, derzeit keinen Handlungsbedarf
- „nahversorgungrelevanter Einzelhandel kleinteilig auch im sonstigen integrierten Wohnlagen möglich (z.B. Bäckerei, Gemüseladen, Apotheke)“
- „Nicht zentrenrelevante Sortimente auf Ergänzungsstandort "Osterbach" lenken.“

5. Empfehlungen für ein Einkaufszentrum in der Altstadt

Empfehlungen für ein innerstädtische es Einkaufszentrum (I)¹¹

- „Vor dem Hintergrund der eingeschränkte in Potenziale auf Nachfrageseite und der guten Ausstattung in den meisten Sortimenten wird ein kleineres Einkaufszentrum (5000 bis 7000 m² Verkaufsfläche) mit Angeboten bei Lebensmitteln, Drogeriewaren, Textilien/Schulen und Elektrowaren empfohlen, einen Teil der Angebote könnte durch Verlagerung von außen in die Innenstadt erfolgen. Exakte Größenordnungen hängt auch vom Baukosten und kritischer Masse ab.“
- „Insgesamt ist von einem marktbezogenen Besatz mit Filialisten (National, regional) und wenig kleinteiligen Fachgeschäften auszugehen.“
- „Im Elektrowarenssegment Verlagerung eines bestehenden Anbieters vorstellbar, gegebenenfalls auch nur reiner Handyshop.“

⁷ S. 19

⁸ S. 23

⁹ S. 29

¹⁰ S. 36

¹¹ S. 39

Anmerkungen zu den Ergebnissen der Studie

Herkunft und Alter der Daten

sind in der Präsentation nicht ausgewiesen. Der Quellenachweis muss in dem Gutachten geprüft werden.

Die Studie betrachtet nur einen Zeitraum bis 2015.

Unter günstigen Bedingungen wäre 2015 Baubeginn. Für eine Finanzierung ist ein Zeitraum von 20 bis 30 Jahren zu betrachten. So langfristige Prognosen sind ernsthaft nicht möglich. Die längerfristigen Einflussfaktoren sind nicht benannt und gewichtet worden. Außer den Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind alle anderen statische Zahlen, sie bilden keine Entwicklungen ab.

Markteinzugsbereich

ist teilweise zu unrealistisch dimensioniert. Malsfeld zum Beispiel orientiert sich nicht mehr nach Homberg sondern nach Melsungen. Die Aussage von 37.000 Einwohnern und einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von 185 Mill Euro ist irreführend, denn die Grenze ist willkürlich gezogen. Im Stadtbericht Homberg wurde 2008 ein Einzugsbereich mit einer Kaufkraft von 102 Mill. Euro angenommen.¹² Dieser Wert dürfte realistischer sein, allerdings wird er sich seitdem auch verschlechtert haben.

Kaufkraft: Überhöhte Zahlen

185 Mill. Euro einzelhandelsrelevante Kaufkraft ergibt sich aus einer Rechnung von 37.000 Einwohner mal 5.000 Euro Kaufkraft/Kopf. Diese Zahl 5.000 Euro ist willkürlich gesetzt.

Die Kaufkraft lag 2010¹³ im Bundesdurchschnitt bei 5088 Euro für den gesamten Einzelhandel, wird der Versandhandel davon abgezogen ergibt sich der Wert 4.733 Euro als POS-Umsatz (point of sale = Einkaufsstelle). Das ist der Bundesdurchschnitt. Im Schwalm-Eder-Kreis liegt die Kaufkraft bei dem Indexwert 94, als nur bei 94% von den 100%-Wert von 4733 Euro, also bei 4.449 Euro. Für den angenommenen Markteinzugsbereich ergibt sich nur ein Wert von 164,6 Mill. Euro. Der Wert in der GMA-Studie ist um 20 Mill. Euro = 12 % überhöht.

Kaufkraft: Veraltete Zahlen

Der Zentralitätskennziffer (S. 12, 14) für den gesamten Einzelhandel in Homberg wird mit 124 angegeben. Dieser Wert beschreibt den Zustand 2008. Nach den neusten Zahlen der IHK Kassel ist der Wert 2010 auf 109 [abgesunken](#). Abgesunken ist in diesem Zeitraum auch der Einzelhandelsumsatz und die vorhandene Kaufkraft in Homberg. Die Darstellung der Kaufkraftströme ist veraltet. Entwicklungen werden überhaupt nicht abgebildet.

Größeres Einzugsgebiet möglich. Die Aussage: " Auch ein attraktives innerstädtische es Einkaufszentrum könnte einen weiteren Radius erreichen." Ist mit keinen Fakten belegt und lässt sich auch nicht aus dem vorgestellten Befund ableiten.

Innenstadt: Keine eindeutige Definition

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels in Homberg für Nahrungs- und Genussmittel wird angegeben mit

- 7% innerstädtische Lagen
- 93% übriges Stadtgebiet

Im Gegensatz zu dieser Faktenlage wird als Ergebnis der Haushalts Befragung über bevorzugte Orte für den kurzfristigen Bedarf angegeben:

- 26% Homberg Innenstadt
- 27% Homberg Efze-Center und Umgebung
- 46% Homberg sonstige Standorte

Das Ergebnis der Haushalts Befragung zu diesem Punkt ist nicht plausibel und widerspricht dem offensichtlichen Augenschein.

¹² IHK-Stadtbericht Homberg 2008 http://www.ihk-kassel.de/solva_docs/stadtbericht_homberg_aktuell_2010_03_04.pdf, S. 29

¹³ Quelle: IHK Koblenz, http://www.ihk-koblenz.de/linkableblob/1157012/2./data/faerber_GfK08_GfK08_Kreis-Gem_mit-POS-ab10000-data.pdf;jsessionid=21F651ED8FAB98D1EEA6C1CD24B9BBDE.repl2

1. Die *Terminologie* „Innenstadt“ ist nicht eindeutig. Es wird von „innerstädtischen Lagen“ und von „Innenstadt“ gesprochen. Auf Seite 33 und 34 der Präsentation wird die Altstadt sowie das Gebiet Ziegenhainer Straße bis auf die Höhe der Stadthalle als „Innenstadt“ definiert. Der „Rewe-Markt“ im Stellbergsweg ist nicht in dieser Zone erfasst.

Der "Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt" wird gegenübergestellt dem "Dezentraler Standort 'Osterbach'", ohne auf diesen näher einzugehen. Andere Lebensmitteleinkaufsmöglichkeiten, wie in Wernswig, wird nicht mit in die Betrachtung einbezogen.

2. Selbst wenn der Rewe-Markt mit zur Innenstadt gerechnet werden würde, ist es nicht plausibel, das dort 26 % des kurzfristigen Bedarfs eingekauft wird, soviel wie in den wesentlich größeren Verkaufsflächen von Herkules, Aldi und Lidl. Wo die 46 % Homberger an sonstigen Standorten in Homberg ihren kurzfristigen Bedarf abdecken ist nicht erklärbar.

Kaufkraft

Kaufkraftkoeffizient wird mit 94 angegeben, diese Zahl sagt aus, dass im Schwalm-Eder-Kreis die Kaufkraft im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt = 100, unterhalb liegt.) Daraus wird ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet von ca. 185 Mill.Euro abgeleitet. Das ist der Index für 2010, das entspricht einer Kaufkraft pro Kopf in Euro von 18.209, nur ein Teil davon ist einzelhandelsrelevant.

Wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft errechnet wurde, ist nicht dargestellt.

Nordhessen wirbt mit niedrigen Lohnkosten, wo soll dabei die Kaufkraft herkommen

„Das Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer lag 2007 in den nordhessischen Landkreisen und der Stadt Kassel unter dem hessischen Durchschnitt von 37.181 Euro.“

„Schwalm-Eder Gut: in Industrie stark unterdurchschnittliches, in Handel/Gastgewerbe/Verkehr, im Bau und bei einigen Dienstleistern unterdurchschnittliches und damit attraktives Lohnniveau“¹⁴

Nicht berücksichtigte Einflussfaktoren

Hohe Verkaufsflächendichte in Homberg

Homberg hat eine Verkaufsflächendichte von 2,56 qm/Einwohner. (36.805 qm durch 14.364 Einwohner). Das ist eine Fläche weit über den bundesweiten Durchschnitt von 1,49 qm/Einwohner. Die Schweiz hat mit die höchste Verkaufsflächendichte in Europa, sie liegt bei 1,83 qm/Einwohner. Homberg liegt mit 2,56 qm/Einwohner noch weit darüber.¹⁵

Die negativen Folgen dieses hohen Verkaufsflächenangebotes sind niedrige Flächenproduktivität. Die Flächenproduktivität im Homberger Handel liegt bei 2.434 Euro/qm. Das ist schon weit unter dem bundesweiten Durchschnitt der 2010 bei 2.900 Euro/qm erwartet wurde.

„Zu den auffälligsten Entwicklungen im deutschen Einzelhandel allgemein zählt in erster Linie das weiter fortschreitende Absinken der Flächenproduktivität. So wird der Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche im Handel von heute 3.300 Euro auf 2.900 Euro im Jahr 2010 zurückgehen.“¹⁶

Auswirkungsanalyse fehlt

Es gibt keine Auswirkungsanalyse auf den bestehenden Einzelhandel. Es wird nur unterstellt, dass ein Einkaufszentrum zur Belebung beiträgt. Eine Filiale von Apollo oder Fielmann wäre eine starke Konkurrenz für Optiker Trinkus am Markt. Eine Filiale von Kamps würde das Ende von Bäckerei Stübing am Markt bedeuten. Eine Filiale von Thalia würde die Homberger Buchhändlern bedrohen.

¹⁴ http://www.ihk-kassel.de/solva_docs/standortfaktoren_in_nordhessen1.pdf, S. 29

¹⁵ Selbst wenn man den Zentralitätsfaktor mit berücksichtigt, liegt das Verkaufsflächenangebot über den europäischen Höchstwerten. Bei Z-Faktor 109 (aktuell) = 2,35 qm/Einwohner, bei 124 (von 2008) = 2,07 qm/ Einwohner.

¹⁶ <http://www.innovations-report.de/html/berichte/studien/bericht-55130.html>

Entwicklungen in den Nachbarstädten ist nicht erfasst

Innerhalb des angenommenen Markteinzugsbereichs liegen weitere große Lebensmittelmärkte. In Frielendorf: Rewe, Penny, Edeka, ebenso hat Knüllwald ein eigenes Einkaufsgebiet an der Hauptstraße. Melsungen, mit einem breiten Angebot, liegt in bequemer kurzer Entfernung zu Malsfeld, auch Wabern zieht aus Homberg Kaufkraft ab, da es von einigen Ortsteilen leichter zu erreichen ist. Auch der Bahnhof ist für Wabern ein Pluspunkt.

Neues Einkaufszentrum in Treysa im Bau

Das im Bau befindliche Einkaufszentrum in Treysa ist nicht nur auf den Schwalmstädter Markt ausgerichtet, es wird auch Kaufkraft aus Homberg anziehen, vor allem auch von den Bahn-Pendlern. Der Komplex ist jetzt bereits im Bau und wird vor dem angedachten Homberger Einkaufszentrum den Betrieb aufnehmen.

Ratio und dez

Die großen Einkaufszentren am Rande von Kassel sind strategisch darauf ausgerichtet Kaufkraft aus der ländlichen Region abzuschöpfen. Auch diese Einflüsse sind nicht berücksichtigt, weder als Datenmaterial noch als Einflussfaktor.

Volkswirtschaftliche Entwicklung

Ein Einkaufszentrum ist eine langfristige Investition. Um die Wirtschaftlichkeit zu beurteilen sind nicht nur die regionalen Faktoren sondern auch die der gesamten wirtschaftlichen Entwicklung mit zu beachten. Einige wichtige Entwicklungen:

- Lohnquote am Bruttosozialprodukt sinkt seit Jahren.
- Niedriglohnarbeitsplätze weiten sich aus.
- Inflationsrate steigt stärker als die tariflichen Lohnerhöhungen.
- Einzelhandelsumsatz sinkt seit Jahren.

Gesamtgesellschaftliche Entwicklung

Energiekosten werden in den nächsten Jahren weiter steigen, das vermindert die für den Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft.

Dadurch steigen die Kosten für Mobilität und schränkt diese ein.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung - Finanzierung und Kreditsicherheit

Ladenmieter muss mit einem garantierten Umsatz rechnen, damit er seine Miete bezahlen kann. Investor muss garantierte Einnahmen haben, damit er die Kredite und Zinsen bedienen kann. Dazu braucht er langfristige Mietverträge.

Keine langfristigen Mietverträge und niedrigere Mieten

In Frankenberg scheiterte ein langfristig geplantes Einkaufszentrum außerhalb der Altstadt daran, dass Ladenmieter nur max. Mietverträge bis 5 Jahre akzeptierten und geringere Miethöhen forderten.

Hohe Mietkosten.

Bei Baukosten von 20 Millionen Euro für das Einkaufszentrum, müssen [Ladenmieten](#) verlangt werden, die mit rund 35 Euro weit über den Homberger Niveau und über den Mieten vergleichbarer Lagen liegen. Eine Vermietung dürfte äußerst schwer sein, zumal die Kaufkraft keine stabile Geschäftsentwicklung erwarten lässt. Die Gefahr, dass Ladengeschäfte leer stehen, ist sehr hoch

Ohne Sicherheit keine Kredite

Bei dieser unsicheren Mietlage, werden keine Banken ausreichende Sicherheiten sehen, um ein solches Vorhaben zu finanzieren.

Zusammenfassung

- Die Studie stellt nur eine eingeschränkte Ist-Beschreibung dar.
- Aussagen über die längerfristige Entwicklung der Kaufkraft in der Region und in der Gesellschaft fehlen.
- Die verwendeten Zahlen sind veraltet, falsch oder geschätzt.
- Eine Auswirkungsstudie auf die Einzelhändler fehlt.
- Wesentliche Einflussfaktoren sind nicht erfasst.
- Eine ökonomische Abschätzung über die Wirtschaftlichkeit fehlt.
- Damit sind keine Abschätzungen über eine Investment möglich.

Kosten der Studie

Die GMA-Studie, die schätzungsweise der Stadt zwischen 10.000 und 20.000 Euro kostet, hat wesentliche Fragen nicht untersucht, die für eine politische Entscheidung, wie eine der Investoren, notwendig wäre.

Anhänge

Im Homberger Hingucker wurde die wesentlichen Einflussfaktoren schon vor der GMA-Studie untersucht, wie die beiden übernommenen Beiträge zeigen.

Einkaufszentrum: Geschäftsmiete, Umsatz, Kaufkraft

Erst Abschätzung, dann Gutachten

Bevor die Stadt teure Gutachten in Auftrag gibt, von 75.000 Euro wurde gesprochen, kann mit einer einfachen Überschlagsrechnung bereits abgeschätzt werden, ob ein solches Projekt realisierbar ist.

1. Geschäftsmiete überschlägig ermitteln

Wenn für das Einkaufszentrum 20 Mill. Euro Kapital notwendig ist, kann daraus überschlägig die Geschäftsmiete je Quadratmeter Verkaufsfläche ermittelt werden.

Angegeben sind bei der kleinsten Variante 5.000 qm Nutzfläche, das ergibt 4.000 qm Verkaufsfläche. Mit der Vermietung dieser Flächen müssen monatlich die Einnahmen erwirtschaftet werden, damit Kredit und Zinsen bezahlt werden können.

Angenommen:

6 % Renditeerwartung, 20 Jahre Laufzeit = 140.000 Euro Monatsrate

8 % Renditeerwartung, 20 Jahre Laufzeit = 167.000 Euro Monatsrate

Geschäftsmiete

140.000 Euro durch 4.000 qm = 35,00 Euro Geschäftsmiete

167.000 Euro durch 4.000 qm = 41,75 Euro Geschäftsmiete

Zu dieser überschlägig ermittelten Geschäftsmiete kommen noch weitere laufende Kosten hinzu - Heizung, Beleuchtung usw.

Bei einer Geschäftsgröße von 100 qm läge allein die monatliche Grundmiete zwischen 3.500 und 4.170 Euro.

Welche Mieten zahlen die Homberger Einzelhändler zur Zeit?

Können diese Mieten in Homberg erwirtschaftet werden?

2. Umsätze je Verkaufsfläche

In den einzelnen Branchen werden je Quadratmeter Verkaufsfläche unterschiedliche Umsätze jährlich erzielt, dieser Wert wird als Flächenproduktivität bezeichnet. Nach den neusten Zahlen des Instituts für Handelsforschung betragen die durchschnittlichen Wert zum Beispiel

Kaufhäuser 2.100 Euro/qm
SB-Warenhäuser 4.000 bis 5.000 Euro/qm
Lebensmittel Fachhandel 3.700 Euro/qm
Damenoberbekleidung 3.800 Euro/qm
Herrenoberbekleidung 5.100 Euro/qm
Schuhfachhandel 3.400 Euro/qm

Wenn für das geplante Einkaufszentrum eine Mischung aus verschiedenen Branchen angenommen wird, kann für eine erste grobe Überschlagsrechnung der Wert von 3.700 Euro/qm angesetzt werden.

Bei einer Verkaufsfläche von 4.000 qm würde das einen Umsatz von 14,8 Millionen, gerundet 15 Millionen Jahresumsatz bedeuten, der in dem Einkaufszentrum realisiert werden muss.

3. Kaufkraft

Ist im Einzugsgebiet für Homberg soviel zusätzliche Kaufkraft vorhanden?

Nach den [aktuellen Zahlen](#) der Industrie- und Handelskammer von 2010 sind 69 Millionen Euro in Homberg umgesetzt worden. Schwerpunkt sind dabei die Einkaufsmöglichkeiten am Stadtrand, wie es im Städtebericht 2008 heißt. 15 Millionen Kaufkraft bedeuten 22 % der gesamten Kaufkraft in Homberg.

Wo sollen die 15 Millionen Euro Kaufkraft in das Einkaufszentrum herkommen?

Das gesamte Einkommensniveau wird angesichts immer häufiger werdenden Umwandlung von festen Arbeitsplätzen in schlechter bezahlte Zeitarbeitslätze nicht ansteigen, sondern eher sinken. Somit kann nur im Zuge eines Verdrängungswettbewerbs versucht werden, diese Kaufkraft auch von den am Markt etablierten Geschäften in das Einkaufszentrum umzulenken. Das ist ein teurer und in dieser Größenordnung riskanter Weg, zumal weiterer Wettbewerb entsteht: Ratio in Baunatal, Wieragrund in Schwalmstadt.

Zu viele Verkaufsflächen führen zu Leerstand

In Deutschland gibt es verglichen mit den europäischen Nachbarn zu viele Verkaufsfläche. Das hat Christian Klotz 2008 in seinem Stadtmarketing-Vortrag in der Stadthalle mehrfach gesagt. In der Zwischenzeit sind noch mehr Flächen in der Region dazugekommen. Das bedeutet: Je Verkaufsfläche steht weniger Kaufkraft zur Verfügung. Das vorhandene Potenzial wird nur aufgeteilt. Es besteht ein Verdrängungswettbewerb, an dessen Ende nur einige starke Standorte bestehen bleiben werden, der Rest wird leer stehen. Das ist die zweite Phase des Verdrängungswettbewerbs, die auch auf überregionalem Niveau stattfinden wird. Die Ergebnisse der ersten Verdrängungs- und Konzentrationswelle kann in Homberg schon vielfach besichtigt werden: Geschäfts-Leerstände.

Es gibt nicht nur das Szenario eines florierenden Einkaufszentrum in der Homberger Innenstadt.

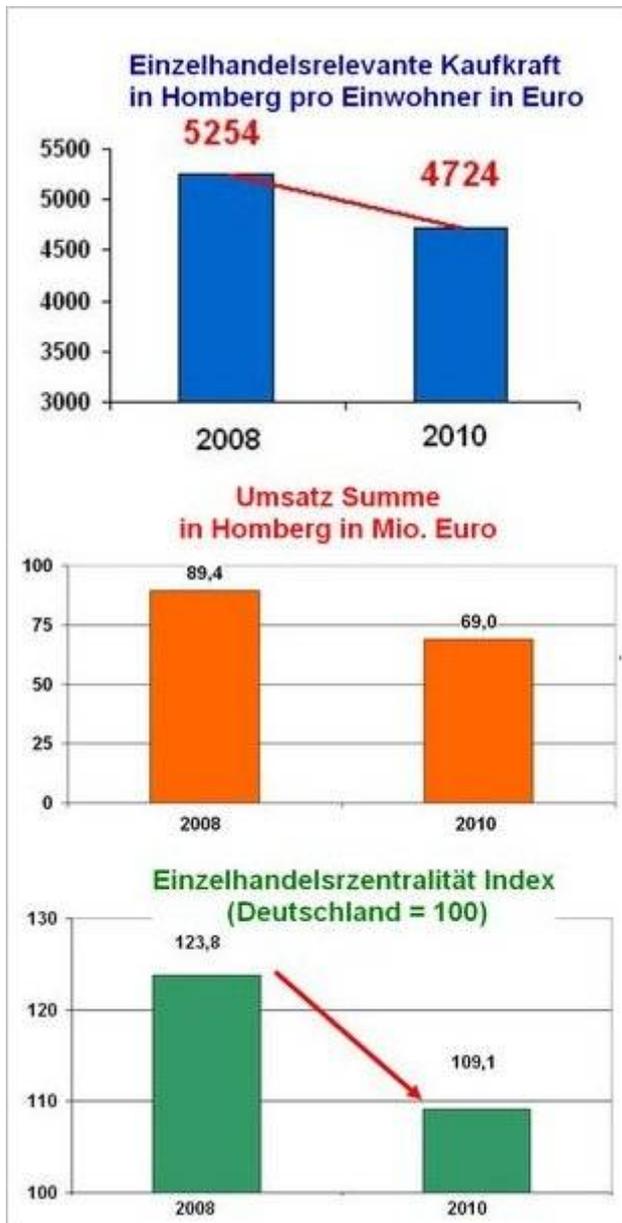
Es gibt auch das mögliche Szenario einer zerstörten Altstadt mit leeren Geschäftspassagen des Einkaufszentrums, geschützt von Rollgittern.

Wurden im Rathaus schon einmal solche einfache Rechnungen angestellt - bei der noch viele weitere Kostenfaktoren unberücksichtigt sind?

Bis jetzt ist nichts vorgelegt.

Kein Stadtverordneter hat irgend welche schriftlichen Unterlagen, geschweige denn eine solche Überschlagsrechnung.

Entwicklung der Kaufkraft in Homberg 2008 zu 2010



Der Hestentag 2008 sollte Homberg voranbringen. 2008 erstellte die Industrie- und Handelskammer auch eine Städtestudie für Homberg. Jetzt liegen die Zahlen für 2010 vor und können mit denen von 2008 verglichen werden.

Die **Kaufkraft der Homberger**, die für den Einzelhandel relevant ist, ist innerhalb von 2 Jahren um 10 Prozent gesunken. Hinzu kommt auch der Einwohnerrückgang.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft errechnet sich aus dem zur Verfügung stehenden Einkommen abzüglich der festen Kosten, wie Miete, Versicherung usw.

Für den gesamten **Umsatz im Homberger Einzelhandel** standen 2008 knapp 90 Millionen Euro zur Verfügung. 2010 waren es nur knapp 70 Millionen Euro. Um 23 Prozent reduzierte sich der Umsatz in Homberg.

Wie 2008 wurde auch 2010 noch mehr Kaufkraft aus dem Umland nach Homberg getragen. Der **Index der Einzelhandelszentralität** nahm ab.

Alle Zahlen stammen von der Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg. Die Zahlen von 2008 befinden sich in dem [Stadtbericht Homberg](#) der IHK Kassel, veröffentlicht in der Reihe: Mittelzentren in Hessen. Die Zahlen für 2010 wurden dankenswerter Weise von der IHK zur Verfügung gestellt.